



EQUIDAD DE VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS

Preparado por:

**El Programa de Equidad de Vivienda
de la Alianza Piedmont Para la Vivienda
www.piedmonthousingalliance.org**





La Alianza Piedmont para la Vivienda es una organización regional sin fines de lucro dedicada a mejorar las vidas de las familias e individuos con ingresos bajos y moderados por medio de la creación de viviendas y urbanizaciones comunitarias al alcance de sus bolsillos a lo largo de todo el Distrito Urbano Thomas Jefferson en Virginia. Los programas de la Alianza Piedmont para la Vivienda incluyen Equidad de Vivienda, Orientación Completa para la Vivienda, Prestamos para Vivienda y Desarrollo Comunitario, y Proyectos de Desarrollo de Vivienda y Vecindario. Para mas información visite www.piedmonthousingalliance.org.



INDICE DE MATERIAS

Equidad De Vivienda Para Arrendatarios	1
Ejemplos De Discriminación Ilegal En La Vivienda	2
Cuídese De	3
Puedo Ser Discriminado Porque Tengo Hijos?	5
Como Estoy Protegido(a) Si Tengo Una Discapacidad?	5
Consejos Para Ser Un Arrendatario Exitoso	6
Consejos Para Ser Un Arrendador Exitoso	6
Equidad En La Vivienda – La Ley	7
Recursos	9





Equidad De Vivienda Para Arrendatarios

Este folleto está designado para informar a los arrendatarios acerca de sus derechos bajo la Ley de Equidad de Vivienda, y leyes relacionadas. La Ley de Equidad de Vivienda es una ley de derechos civiles que nos protege contra la discriminación en la vivienda en base a raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar y discapacidades. Cuando hace una solicitud para rentar, o es ya un arrendatario establecido, a usted no se le debe negar vivienda ni se le debe tratar de forma diferente debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo (género), estado familiar (presencia de niños menores de 18 años en la familia) o discapacidad (física y mental). La Ley de Equidad de Vivienda de Virginia es una ley similar que también nos protege en base a ancianidad (55 años de edad o más). A pesar de que este folleto se enfoca en vivienda arrendada, la Ley de Equidad de Vivienda es aplicable para renta, venta, financiamiento y publicidad de vivienda. La ley es amplia en términos de las personas que están protegidas, la propiedad que está cubierta (virtualmente toda propiedad residencial, pública y privada), la actividad que está prohibida y las soluciones disponibles.

La búsqueda de vivienda para rentar puede ser un proceso tanto emocionante como difícil. Lo que se espera es que usted sea tratado(a) bien por parte de todos los proveedores de vivienda. Sin embargo, usted debe estar al tanto de sus derechos para que pueda protegerse en contra de la discriminación ilegal, en caso de que le ocurriera. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) calcula que hay millones de casos de discriminación en la vivienda cada año, pero solo un porcentaje muy pequeño es detectado y reportado. Que debe buscar usted? Cómo puede prepararse para ser un arrendatario exitoso? *Siga leyendo.*



Ejemplos De Discriminación Ilegal En La Vivienda

Algunos ejemplos de discriminación ilegal en la vivienda incluyen: dirigir a las personas hacia ciertos vecindarios o áreas en base a su raza; diciéndole a un solicitante Afro-Americano que no hay nada disponible para rentar, pero decirle a un solicitante blanco que sí lo hay; negar un préstamo debido a nacionalidad; hacer cumplir reglas solamente en contra de personas de cierta raza; decirle a una familia mexicana que deben tener un ingreso más alto que una familia no mexicana para poder calificar; negarse a tratar con personas de otras religiones; cobrar el doble de seguro en garantía a una persona que tiene una discapacidad; hacer que las familias con niños vivan solamente en la parte trasera del edificio; acoso sexual, incluyendo el exigir favores sexuales a cambio de renta o reparaciones. También es ilegal el amenazar, acosar o intimidar a alguien usando sus derechos de equidad de vivienda.





Cúidese De

“Lo siento, el apartamento se acaba de rentar.”

La información acerca de la disponibilidad del apartamento debe ser la misma sin importar quien esta solicitándola. Alguna vez se le ha dicho que el apartamento ya no estaba disponible, pero usted vió que el anuncio continuaba saliendo en el periódico o escuchó que a alguien más se le acababa de enseñar el apartamento? Es discriminación ilegal de vivienda que un arrendador o gerente de propiedades le diga a un posible arrendatario que no hay nada disponible, cuando sí lo hay, debido a la raza, color, religión, origen nacional, sexo estado familiar o discapacidad de la persona.

“La renta es en realidad más alta.” o “Cobramos por persona.” o “Tendrá que pagar extra por su silla de ruedas.”

Los apartamentos deben tener tarifas estándar de renta, basadas en las características de la unidad, no de las personas que viven allí. El cobrar tarifas diferentes de renta o cantidades de depósito en garantía basadas en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad de alguien es discriminación ilegal de vivienda. Esto incluye el cobrar por persona (debido al impacto discriminatorio en familias con niños) y cobrar tarifas extra por personas con discapacidades.

“Su familia es muy grande para esta casa.” o “Usted tiene muchos niños como para rentar este apartamento.” o “Sus hijos no pueden compartir un dormitorio.”

Los arrendadores pueden limitar el número de personas en una unidad, pero debe ser un límite razonable. Los límites no razonables en el número de personas violan las leyes de equidad de vivienda debido al impacto en familias con niños. Generalmente, los arrendatarios deben permitir por lo menos dos personas por dormitorio (ya sean adultos o niños). Y a usted no se le debe negar una vivienda ni se le debe forzar a rentar una unidad más cara a consecuencia de una política que requiere que niños y niñas tengan dormitorios separados.

“Vamos a hacer sus reparaciones después.”

Los arrendatarios pueden tener prioridades para hacer sus reparaciones, pero deben ser relacionadas con el tiempo y la importancia de la reparación, no con la persona que vive en la unidad. Es discriminación ilegal en la vivienda el retrasar o no efectuar reparaciones o dar mantenimiento a las unidades debido a la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad del inquilino.

“Que tanto lo necesita, cariño?”

El acoso sexual en la vivienda es ilegal. Es una violación a las leyes de equidad de vivienda el acosar sexualmente a los inquilinos o intercambiar sexo por reparaciones o renta más baja.





Puedo Ser Discriminado Porque Tengo Hijos?

No – las familias con hijos (menores de 18 años) están protegidas en contra de la discriminación en la vivienda. Los arrendadores no pueden anunciar “no niños” o “solamente adultos”. A menos que estén exentos, los arrendadores no pueden negarse a rentarle ni pueden desalojarle porque tiene hijos; no pueden cobrarle más porque tiene hijos; no puede tener reglas o regulaciones que discriminen en contra de los niños; no pueden limitarle a ciertos niveles, edificios o áreas. Los arrendadores pueden restringir el número de personas que habitaran una unidad, pero generalmente tienen que permitir al menos dos personas por dormitorio.



Como Estoy Protegido(a) Si Tengo Una Discapacidad?

Las leyes de equidad de vivienda le protegen en contra de discriminación en la vivienda basada en que usted o alguien con quien usted está asociado(a) tienen una discapacidad física o mental. Algunos ejemplos de discapacidades protegidas incluyen: movilidad, visión o audición reducidas; retraso mental, enfermedad mental o emocional, y problemas de aprendizaje; cualquier desorden fisiológico; y otras enfermedades y condiciones, incluyendo VIH, adicción a drogas (que no sea uso ilegal actual de sustancias controladas), y alcoholismo. Los proveedores de vivienda no solo deben tratar justamente a las personas con discapacidades, sino también deben proporcionar alojamiento razonable (excepciones a reglas o políticas, tales como permitir un perro guía en una unidad en que no se permiten mascotas) y deben permitir modificaciones razonables (cambios estructurales, tales como barras de apoyo, rampa o ensanchamiento de puertas). Adicionalmente, todas las nuevas viviendas multi-familiares (construidas para ocuparse por primera vez después del 13 de marzo de

1991) deben cumplir con siete requerimientos básicos de accesibilidad: 1) una entrada accesible o una ruta accesible; 2) áreas accesibles de uso público y común; 3) puertas utilizables (32" sin obstrucción); 4) rutas accesibles hacia y desde la vivienda (36" sin obstrucción); 5) interruptores de luz, tomacorrientes eléctricos, y controles de ambiente accesibles; 6) paredes reforzadas en los baños; y 7) cocinas y baños utilizables.



Consejos Para Ser Un Arrendatario Exitoso

Los arrendadores se interesan principalmente en su posibilidad de pagar la renta a tiempo, cuidar la propiedad, y ser un buen vecino. En calidad de arrendatario solicitante, vaya preparado para presentarse tan positivo como sea posible en relación a sus ingresos, historia de crédito, habilidades hogareñas, y referencias de otros arrendadores. En calidad de inquilino establecido, asegúrese de leer y entender su contrato de arrendamiento, cumplir con las reglas y políticas, y notificar a su arrendador acerca de cualquier asunto de mantenimiento o de otro aspecto que se presente. Si sospecha discriminación en la vivienda, repórtela.



Consejos Para Ser Un Arrendador Exitoso

Para asegurar el cumplimiento con las leyes de equidad de vivienda, los arrendadores deben entrenar a su personal acerca de la equidad en la vivienda, desarrollar e implementar criterios estándar para calificación, aplicar las reglas y políticas consistentemente, y atacar rápida y seriamente cualquier reclamo. El servicio profesional igual no es solamente un requisito de equidad de vivienda, es una buena práctica de negocios.





Equidad En La Vivienda – La Ley

La Ley de Equidad de Vivienda (42 U.S.C. 3601) prohíbe la discriminación en la venta, alquiler, financiamiento y publicidad de viviendas. Bajo la Ley de Equidad de Vivienda es ilegal hacer lo siguiente, en base a raza, color, religión, origen nacional, sexo, tipo de familia y discapacidad:

- Negarse a rentar o vender vivienda;
- Negarse a negociar una vivienda;
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o renta de una vivienda;
- Imponer diferentes precios de venta o cargos por renta;
- Usar diferentes procesos de calificación o solicitudes, o normas de venta o renta o procedimientos tales como requisitos de ingresos, cuotas para solicitud, análisis de crédito, etc.;
- Usar diferentes estipulaciones en los contratos de arrendamiento o contratos de venta, tales como los que se relacionan a cargos por renta, depósitos en garantía, términos del contrato de arrendamiento, pago inicial, y requerimientos para el cierre;
- Desalojar a los inquilinos;
- Discriminar en el suministro de servicios o instalaciones en conexión con ventas o rentas;
- No desempeñar o retrasar el desempeño de reparaciones o mantenimiento;
- Negar o limitar el uso de privilegios, servicios o instalaciones asociadas con la vivienda;
- Imponer reglas diferentes;
- Entablar acoso sexual;
- Desanimar a alguien para que inspeccione, compre o rente;

- Asignar a alguien a una sección particular de un edificio, vecindario o urbanización;
- Restringir irracionalmente el número de personas por dormitorio;
- Hacer declaraciones que indican una preferencia o limitación o discriminación;
- Seleccionar medios o lugares para publicidad, los cuales niegan información acerca de las oportunidades de vivienda a segmentos particulares del mercado de vivienda;
- Decir que una vivienda no está disponible, cuando en realidad sí lo está;
- Limitar la información o proporcionar información falsa acerca de oportunidades de vivienda;
- Negar o crear términos o condiciones diferentes para una hipoteca, préstamo de vivienda, seguro, u otra “transacción relacionada con bienes raíces”;
- Discriminar en contra de personas con discapacidades, las cuales incluyen negarse a hacer acomodaciones razonables, negarse a permitir modificaciones razonables, y el no hacer accesibles las construcciones nuevas;
- Amenazar, coaccionar o intimidar a alguien haciendo uso de un derecho de equidad de vivienda o ayudando a otros a hacer uso de esos derechos.

Cualquier persona que crea haber sido víctima de una práctica discriminatoria en la vivienda tiene derecho a presentar un reclamo administrativo (con HUD o la Oficina de Equidad de Vivienda de Virginia), no más tarde de un año después del hecho o cancelación de la supuesta práctica discriminatoria de vivienda, o a presentar una acción civil en una Corte del Distrito de los Estados Unidos apropiada, no más tarde de dos años después del hecho o cancelación de la supuesta práctica discriminatoria de vivienda. Las soluciones disponibles pueden incluir compensación monetaria y/o reparación afirmativa para contrarrestar la discriminación.





Recursos

Para más información acerca de sus derechos de equidad de vivienda, contacte el Programa de Equidad de Vivienda de la Alianza Piedmont para Vivienda al **434-817-2436**; **www.piedmonthousingalliance.org**. La Alianza Piedmont para Vivienda proporciona ayuda, defensa, servicios de apoyo y educación acerca de equidad de vivienda en la Ciudad de Charlottesville y los condados de Albemarle, Fluvanna, Louisa, Greene, y Nelson. Nuestra meta es crear conciencia y promover el cumplimiento de las leyes de equidad de vivienda. Nuestros servicios incluyen clasificación de reclamos y preguntas y ofrecemos entrenamientos de equidad de vivienda. Si usted cree que sus derechos de equidad de vivienda han sido violados, si tiene preguntas acerca del cumplimiento de equidad de vivienda, o si está interesado(a) en programar un entrenamiento de equidad de vivienda, contacte el Programa de Equidad de Vivienda de PHA.

Otros recursos relacionados con equidad de vivienda incluyen: la Oficina de Equidad de Vivienda de Virginia, **888-551-3247** o **www.fairhousing.vipnet.org**; Oportunidades de Vivienda Hechas Equitativamente, **804-354-0641** o **www.phonehome.org**; y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), **www.hud.gov**.

Para mas información acerca de derechos y responsabilidades de los arrendadores y arrendatarios, consulte la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia (VRLTA). El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia (DHCD) publica un folleto que contiene la ley VRLTA vigente; el folleto esta disponible si llama a DHCD al **804-371-7000** o en Internet **http://www.dhcd.virginia.gov/HomelessnesstoHomeowner/ship/PDFS/Landlord_Tenant_Handbook.pdf**.

Para ayuda con asuntos de arrendador/inquilino, contacte la Sociedad de Ayuda Legal del Centro de Virginia al **434-296-8851**; la Ayuda Legal del Centro de Justicia al **434-977-0553**; la Oficina de Asuntos del Consumidor de Virginia al **800-552-9963**; o a un abogado.



El trabajo que proporciono las bases para esta publicación estuvo apoyado y financiado bajo un subsidio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El fundamento y conclusiones del trabajo están dedicados al público. Los autores y publicadores son únicamente responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno.





PIEDMONT
HOUSING
ALLIANCE

Programa de Equidad de Vivienda de la
Alianza Piedmont para la Vivienda
1215 East Market Street, Suite B
Charlottesville, VA 22902
434-817-2436; fax 434-817-0664
www.piedmonthousingalliance.org
2011